



POUR AMPLIATION

Le Chargé du Bureau des Sites
et Ensembles Urbains Protégés

(Handwritten signature)
Thierry LEMOINE



PREFECTURE
DU NORD
REPUBLIQUE FRANÇAISE

SECTEUR SAUVEGARDE de la Ville de LILLE

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

approuvé par décret n°80-631 du 4 Août 1980 (J.O. du 8 Août)
modifié par *ARRÊTÉ* du *28 SEP. 1994* (J.O. du *14 oct. 1994*)

Claude

REGLEMENT

applicable à la zone USb3.



INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
CALLE 218, PUNTO FISSIL, CAROLINA, GUAYAS

RECIBO DE ENTREGA

de la Villa de Llanos

El día de hoy se entregó a la persona que suscribe el presente

el material que se describe a continuación, el cual se entregó en el estado en que se encuentra.

RECIBIÓ

Yo, el/la Sr./Srta. _____

AVERTISSEMENT

Compte tenu du caractère ponctuel de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Lille, la procédure de modification du P.S.M.V. ne permet pas de modifier la structure générale du règlement constitué initialement par :

- un rapport de présentation
- un règlement
- des annexes documentaires.

Aussi le règlement s'articule comme suit :

- TOME 1 : (textes inchangés)

Il reprend le rapport justificatif et le règlement d'urbanisme existant applicables aux zones USa, URa, USb1, USb2, USc.

- TOME 2 : (textes modifiés)

Il reprend le rapport justificatif et le règlement d'urbanisme applicable à la nouvelle zone dénommée USb3. Ce volume apparaît comme la traduction réglementaire de la modification du P.S.M.V. sur le périmètre d'étude.

Ces dispositions annulent et se substituent à celles, antérieures, applicables à la zone considérée et qui restent mentionnées dans le Tome 1.

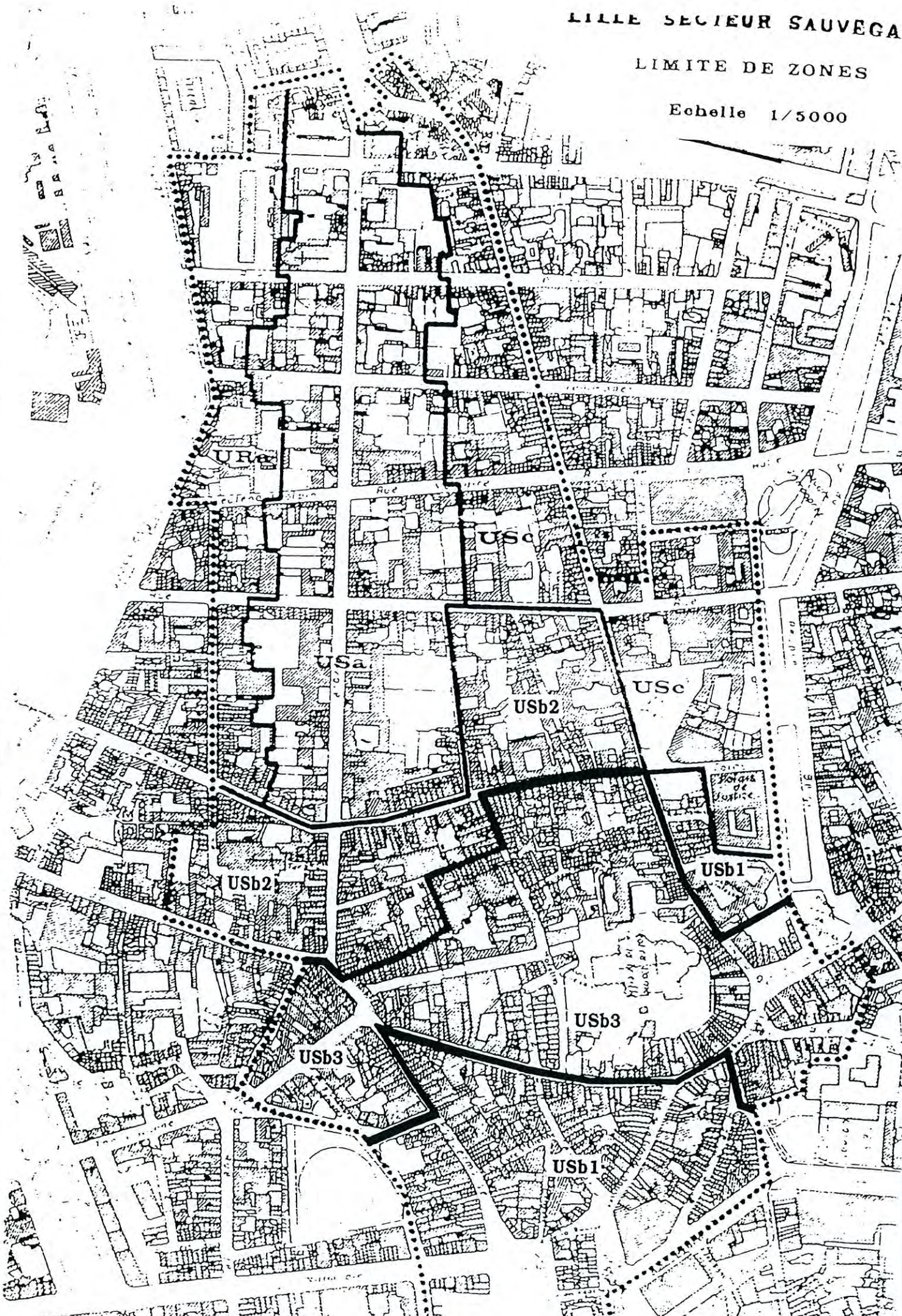
- TOME 3 : (textes mis à jour)

Il reprend l'ensemble des textes se rapportant au règlement des Tomes 1 et 2 à savoir : les annexes documentaires, la liste des emplacements réservés, la liste des servitudes d'utilité publique.

LILLE SECIEUR SAUVEGA

LIMITE DE ZONES

Echelle 1/5000



ADD. ...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...



- Sommaire du TOME 2 -

I - RAPPORT JUSTIFICATIF	2
1. - CREATION DU SECTEUR SAUVEGARDE ET DELIMITATION.....	3
2. - LE SITE ET LA QUALITE DU TISSU URBAIN.....	3
3 - L'EVOLUTION DU SECTEUR SAUVEGARDE.....	4
4 - BILAN DE FONCTIONNEMENT DU PLAN DE SAUVEGARDE...5	5
5 - LE DEROULEMENT DES ETUDES DU SECTEUR SAUVEGARDE.....	5
6 - LE NOUVEAU SHEMA D'AMENAGEMENT	7
7 - LE ZONAGE	7
8 - CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT	8
- II. - REGLEMENT D'URBANISME.....	9
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	10
- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT :	10
- ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :.....	10
- ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :.....	11
- ARTICLE 3BIS - STRUCTURE DU REGLEMENT :.....	11
- ARTICLE 4 - EMBLEMES RESERVES :	12
- ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES :.....	12
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USb3 .	14
- CARACTERE DE LA ZONE USb3 :.....	14
- ARTICLE USb - 0 - CLASSIFICATION DES CONSTRUCTIONS :.....	14
- ARTICLE USb - 1 - UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :.....	15
- ARTICLE USb - 2 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :.....	15
- ARTICLE USb - 3 - ACCES ET VOIRIE :.....	16
- ARTICLE USb - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :.....	16
- ARTICLE USb - 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :.....	17
- ARTICLE USb - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :.....	18
- ARTICLE USb - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :.....	18
- ARTICLE USb - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :.....	19
- ARTICLE USb - 9 - EMPRISE AU SOL :.....	19
- ARTICLE USb - 10 - HAUTEURS :.....	19
- ARTICLE USb - 11 - ASPECT EXTERIEUR :.....	21
- ARTICLE USb - 12 - STATIONNEMENT :.....	28
- ARTICLE USb - 13 - ESPACES VERTS :.....	29

- ARTICLE USb-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	30
- ARTICLE USb - 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	30

I - RAPPORT JUSTIFICATIF

1. - CREATION DU SECTEUR SAUVEGARDE ET DELIMITATION

Le Secteur Sauvegardé de LILLE a été créé en application de la loi "Malraux" du 4 août 1962. En novembre 1965 un premier périmètre d'application de cette loi était adopté par le conseil municipal de la Ville.

Ce périmètre se limitait à un secteur de 7,5 hectares environ, compris entre la Vieille Bourse et la rue d'Angleterre. A la suite d'une proposition de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés réunie le 30 juin 1967, le conseil municipal décidait, par délibération du 26 avril 1967, de compléter ce premier périmètre par le quartier de la rue Royale. La superficie du Secteur Sauvegardé était ainsi portée à 56 hectares.

2. - LE SITE ET LA QUALITE DU TISSU URBAIN

Le Secteur Sauvegardé se développe entre la place du Général de Gaulle au sud de la place Saint-André au nord, de part et d'autre d'un axe nord-sud constitué par la rue Royale puis par la rue Esquermoise.

Il englobe deux types de tissus urbains caractéristiques de deux époques dont la charnière fut la conquête de la ville par Louis XIV en 1670. Cette date devait en effet marquer profondément la ville dont les limites nord atteignaient alors le tracé de l'actuelle rue d'Angleterre. Sous l'impulsion de VAUBAN, un nouveau quartier allait être bâti jusqu'à la porte saint-André.

Cette histoire de la trame urbaine se constate aisément de nos jours :

- au sud de la rue d'Angleterre, c'est la ville médiévale ;
- au nord, la ville royale datant de la période classique ou française.

Dans la ville médiévale, les rues sont étroites, la géométrie urbaine très diversifiée, les ilots ayant conservé leur configuration originale datant des époques les plus reculées de la ville.

La valeur du patrimoine architectural est importante dans les ilots voisins de la cathédrale de la Treille, mais c'est aussi dans ces ilots que ce patrimoine est le plus dégradé. On y note un accroissement important de la surface bâtie à travers le temps et l'absence d'entretien de nombreux immeubles due en partie à l'application d'arrêtés d'alignement. Cette réglementation agissant sur quelques cas isolés a provoqué une lente dégradation qui a concouru à l'insalubrité actuelle de ce quartier.

Dans les ilots bordant la rue Esquermoise, les immeubles d'intérêt architectural sont plus sporadiques mais l'échelle générale de la ville médiévale est toujours présente.

A quelques pas au nord, le plan est régulier et orthogonal. Deux grandes voies dominent l'ensemble : la rue Royale et la rue Saint André. Le patrimoine architectural se situe

essentiellement en bordure de la rue Royale. Il est constitué d'hôtels particuliers entre cours et jardins qui occupent de grandes parcelles. Ces hôtels sont dans un état médiocre et justifient une réhabilitation soignée.

Le périmètre du Secteur Sauvegarde ne constitue pas une entité en soi ; c'est une des composantes d'un ensemble dans lequel elle a son rôle à jouer. En examinant une carte du centre de la cité, on s'aperçoit aisément que celui-ci débordé largement sur le sud de ce périmètre. La présence des rues commerçantes comme la rue Esquermoise, la rue de la Grande-Chaussée, la rue de la Clef, contribue, du fait en particulier de leur caractère architectural, à prolonger l'animation du centre au sein de la vieille ville. Si elle s'arrête actuellement à la rue Basse, il est certain que la vocation commerciale de cette partie du Secteur Sauvegardé tendra dans l'avenir à progresser vers le nord (jardins de la Treille, la place aux Oignons).

Ainsi, indépendamment de son évolution propre, le développement du quartier de la Treille est lié à l'extension des fonctions centrales de la ville de LILLE. La trame, l'échelle, le paysage du coeur de la métropole, seront heureusement complétés par l'attrait et le caractère du Vieux Lille distant à peine de dix minutes de marche du centre géographique

3 - L'EVOLUTION DU SECTEUR SAUVEGARDE

Le quartier historique, berceau de la cité, fut l'objet de perpétuelles atteintes. Il est vrai que l'inexpérience des constructeurs de la Renaissance à travailler les matériaux du nord sur un terrain argileux et humide n'a pas permis ce qui fut réalisé à BRUGES et GAND. De ce fait, il y eut dès les XVème et XVIème siècles une fureur de démolition des bâtiments antérieurs, fureur dictée par des mesures de sécurité publique. Ainsi LILLE devait perdre l'aspect de vieille ville flamande qu'elle aurait pu conserver "au point qu'en parcourant ses rues, on doute si elle ne fût jamais semblable aux autres cités voisines plus respectueuses du passé" (1).

Cette destruction continuera jusqu'à la fin du XIXème siècle, l'ouverture de voies nouvelles l'accentuant, telle la percée de la rue Faidherbe. Les commerçants, pour disposer de boutiques mieux éclairées, font démolir les arcs-boutants des rez-de-chaussée et, plutôt que de procéder à des ravalements coûteux, les propriétaires enduisent les façades de crépis couvrant briques, pierres et motifs en relief.

La guerre de 1914-1918 ajoute quelque peu à ces destructions. Enfin, le "plan d'embellissement" de 1922 copiant l'urbanisme parisien du début du siècle envisage l'ouverture de rues formant des îlots triangulaires convergeant vers des places-carrefours au détriment des vestiges du passé. Ce plan n'a reçu heureusement qu'un commencement d'exécution.

Au fil des ans, les quartiers historiques du Vieux Lille et de Saint-Sauveur (ce dernier héritier du village de "Fins") voient leur lente dégradation se poursuivre. Ils accueillent une population à bas revenus qui subsiste au voisinage d'entrepôts, d'ateliers. Saint-Sauveur, le quartier le plus insalubre, est voué à la rénovation intégrale. Les maisons qui y marquaient l'histoire de LILLE sont démolies, d'autres seront transférées dans le Vieux Lille. Parmi les édifices ayant disparu et que les générations antérieures auraient pu conserver, citons, outre le

Palais Rihour, la Chambre des Comptes, le Château de Courtrai, les Nouvelles Boucheries remplacées par la "Grande-Garde" et surtout l'ancienne halle échevinale détruite par la percée de la rue Faidherbe. Ajoutons les alignements de façades formant des ensembles harmonieux qui furent détériorés par des réhausséments ou par des revêtements de briques dites "de parement".

4 - BILAN DE FONCTIONNEMENT DU PLAN DE SAUVEGARDE

L'expérience des quatorze premières années de fonctionnement effectif du Plan de Sauvegarde, révèle l'apport efficace du règlement dans le processus de la Sauvegarde, de la mise en valeur et de l'aménagement du patrimoine du secteur sauvegardé.

Le patrimoine est en voie de stabilisation. La restauration en cours, témoigne de l'opportunité de la classification des constructions, répertoriés "à conserver, à restaurer". Le bilan fait apparaître que le bâti répertorié d'une part se dégrade moins et d'autre part fait l'objet d'une mise en valeur plus effective. La disparité de l'état constaté du bâti met en évidence que l'effort de mise en valeur doit être poursuivi.

Alors que LILLE est en train de se doter d'un nouveau quartier d'affaires autour de la gare T.G.V. pour l'échéance 1993, son quartier le plus ancien semble inachevé. Le P.S.M.V. tenant compte de projets d'infrastructures devenus obsolètes (percée de la Treille) n'apparaît plus à même de remplir sa mission réglementaire de cadre d'aménagement. L'aménagement des espaces à vocation publique autour de la Cathédrale de la Treille, reflète les incertitudes et les hésitations d'un passé proche. Le devenir de ces terrains présente des opportunités par leur histoire, leur taille, leur position dans la ville.

C'est dans ce contexte que l'engagement d'une procédure de modification du P.S.M.V. est engagée.

5 - LE DEROULEMENT DES ETUDES DU SECTEUR SAUVEGARDE

a) L'ETABLISSEMENT DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

L'étude de M. Jean-Claude BERNARD entreprise en 1968 devait déboucher sous la forme d'un rapport détaillé d'analyse et de propositions remis à la Direction Départementale de l'Equipement et à la ville de LILLE à la fin de l'année 1970.

Avec l'accord de la ville de LILLE, le projet de plan de sauvegarde était alors soumis à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés qui dans sa séance du 20 juin 1973 donnait son accord de principe sur les objectifs généraux d'aménagement proposés par M. Jean-Claude BERNARD.

Par arrêté du 28 février 1974, le préfet constituait le groupe de travail chargé de la mise au point définitive du plan d'occupation des sols du Secteur Sauvegardé.

Ce groupe de travail devait siéger à de nombreuses reprises tout au long des années 1974 et 1975 et conclure ses travaux le 10 décembre 1975 après examen des observations de tous les services administratifs sur les projets de plan de zonage et de règlement.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur tenant lieu de plan d'occupation des sols du Secteur Sauvegardé était approuvé le 26 janvier 1976 par le conseil municipal et le 9 avril par le conseil de la Communauté Urbaine

Par arrêté du 5 juillet 1976 le préfet du Nord rendait public et opposable le plan de sauvegarde et de mise en valeur, qu'il soumettait à une enquête publique du 8 novembre au 18 décembre 1976.

Les observations formulées ont été examinées une à une et le document a fait l'objet d'une mise au point par la commission locale du Secteur Sauvegardé (successeur du groupe de travail) qui a achevé ses travaux le 22 février 1978 par la rédaction d'un procès verbal entériné le 29 juin par le conseil municipal et le 27 juillet par le conseil de Communauté. Le dossier a été soumis le 27 septembre 1978 à l'avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés

b) LA MODIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Avec le souci de s'insérer dans le schéma d'aménagement général du secteur, le Plan de Sauvegarde reprenait les deux réserves foncières d'infrastructure n°20 et 22, inscrites au POS, prévues pour la création de l'axe de circulation est-ouest, appelé "Percée de la Treille".

Dès 1984, soit quatre ans après son approbation par le Conseil d'état, le Conseil Municipal délibère en vue de solliciter la révision du Plan de Sauvegarde. Le projet de "Percée de la Treille" est en effet définitivement abandonné.

Le 13 novembre 1989, ordre de mission est donné à Mr. Etienne SINTIVE, Architecte, avec pour objet d'une part d'examiner les incidences de l'abandon des réserves foncières n°20 et 22 sur l'aménagement de l'îlot de la Treille et des îlots concernés par ces deux infrastructures, et d'autre part, de proposer un projet de modification du Plan Sauvegarde.

L'étude, dont le délai d'exécution fixé à un an, s'est déroulée en trois phases successives :

- Démarches préalables et mise en place d'un cadre méthodologique,
- Evaluation du contexte et définition des conditions d'aménagement,
- Traduction réglementaire et établissement du projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Pour chacune de ces phases, une information et une concertation s'est établie auprès de la commission locale chargée du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et des représentants des habitants (élus, conseil de quartier, associations, ...). Les conclusions de l'étude et le projet de modification sont remis le 15 janvier 1991.

6 - LE NOUVEAU SCHEMA D'AMENAGEMENT

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur s'insère dans un schéma d'aménagement général renforçant les caractéristiques des zones spécifiques du secteur.

Il poursuit les buts suivants :

1° La zone sud, englobant la Grand'Place jusqu'à la rue d'Angleterre se verra conforter dans sa double vocation de centre ville et de centre d'un quartier habité :

- en substituant au projet initial d'extension du secteur piétonnier, incompatible avec une accessibilité correcte aux logements, un projet de hiérarchisation claire des voies prenant en compte les possibilités de modification des flux automobiles, envisageables à court terme.

- en réorganisant les parcs de stationnement publics de surface, très présents sur le secteur : suppression des parcs de stationnement autour de la cathédrale et création d'un nouveau parc de stationnement souterrain projeté avenue du Peuple Belge, hors secteur sauvegardé et en privilégiant sur le secteur le stationnement des résidents.

- en prévoyant un aménagement cohérent, inscrit dans une logique de fonctionnement historique, mise en valeur d'un patrimoine urbain collectif, des terrains entourant la cathédrale N. D. de la Treille et sur les traces des anciens canaux du pont de Weppes et du Cirque.

2° La zone nord se développant à partir de la rue d'Angleterre de part et d'autre de la rue Royale conservera son caractère aéré avec une fonction résidentielle dominante, les hôtels de la rue Royale pouvant toutefois accueillir les sièges sociaux d'entreprises et des services privés ou publics.

Pour mener à bien ces objectifs, la réserve foncière n°24, conformément aux souhaits de la ville et de la communauté urbaine, est maintenue, étendue et requalifiée.

7 - LE ZONAGE

Le zonage définit les secteurs homogènes dont les fonctions sont différenciées. il comporte les trois zones principales à l'architecture caractéristique (zones USa, USb 1 et USb 2), recomposées dans le cadre de la modification du Plan de Sauvegarde en 4 zones (USa, USb1, USb2 et USb3), et deux zones "frontières" assurant une transition entre le secteur et le reste de la ville (zones URa et USc).

La zone USa :

Elle comprend la rue Royale de la rue d'Angleterre à la place Saint-André, ainsi que les rues qui lui sont perpendiculaires de part et d'autre sur une distance moyenne de 60 m. Le maintien du parcellaire existant y est prescrit.

La zone USb :

C'est toute la partie sud du secteur . Elle est délimitée au nord par la rue Léonard Danel, la rue d'Angleterre, la rue Jean Moulin, la rue Négrier, la rue Saint-André, la rue Alphonse Colas, la rue du Palais de Justice, la rue Comtesse. Elle comporte un très grand nombre d'immeubles protégés au titre du plan de sauvegarde.

Elle se divise en 3 zones :

- les zones USb1 et USb2 conservent les caractéristiques et dispositions réglementaires antérieures à la modification.

- la zone USb3 reprend des îlots situés antérieurement à la modification dans la zone USb1 et 2 îlots situés dans la zone USb2. Les dispositions applicables à la zone USb3 annulent et se substituent aux dispositions antérieures pour la zone considérée.

La zone URa :

Cette zone constitue la frontière entre la zone USa et la façade de l'Esplanade Ce secteur est appelé à se réorganiser et doit être affecté essentiellement à l'habitat et aux services.

La zone USc

Elle borde la zone USa à l'est le long de la rue de Saint-André et de l'avenue du Peuple Belge. Elle constitue un quartier ancien dense à vocation mixte : activités-habitat.

8 - CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT

D'une façon générale le règlement d'urbanisme du Secteur Sauvegardé protège strictement tous les immeubles présentant un intérêt architectural certain et qui sont repris sur les plans ; par ailleurs l'article 11 sur l'aspect extérieur y est particulièrement développé.

En zones USb et USa, le règlement met l'accent sur les hauteurs et les gabarits qui sont définis îlot par îlot. Il n'y est pas prévu de coefficient d'occupation du sol.

En zones URa et USc par contre, des coefficients d'occupation du sol sont prévus ainsi que des caractéristiques de forme et surface de parcelles. Ces deux zones sont en effet susceptibles d'être remembrées et leur développement doit rester compatible avec les zones avoisinantes du P.O.S. général de LILLE approuvé.

- II. - REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT :

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la Ville de LILLE qui a été délimitée comme Secteur Sauvegardé par arrêté interministériel du 11 août 1967, modifié par le ; son périmètre, figuré par des points noirs sur le plan au 1/5.000 ci-après, se détermine ainsi :

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| - rue du Magasin | - à travers l'îlot Saint-Jacques |
| - rue Sainte-Marie | - boulevard Carnot |
| - rue Benvignat | - place du Théâtre |
| - rue du Rempart | - rue des Manneliers |
| - rue St-André | - place du Général de Gaulle |
| - rue Ropra | - rue Jean Roisin |
| - rue des Archives | - rue de Pas |
| - rue de l'Entrepôt | - rue des Poissonceaux |
| - avenue du Peuple Belge | - place de l'Arsenal |
| - place Louise de Bettignies | - rue des Bouchers |
| - rue de la Rapine | - rue de la Barre |
| - rue des Tours | - a travers l'îlot Saint-Catherine |
| | - rue du Lieutenant Colpin |
| | - facade de l'Esplanade |
| | - rue Sainte-Catherine |

- ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

S'ajoutent aux règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur les prescriptions prises au titre de législations spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.

Ces prescriptions font l'objet d'une annexe au sein du présent livre et sont reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

- ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur divise le territoire visé à l'article 1 en 6 zones.

Ces zones sont :

Zone USa :

Zone urbaine d'habitation caractérisée par l'existence de nombreux hôtels particuliers classés, édifiés sur des parcelles de grande taille.

Zone USb1:

Zone urbaine de quartiers anciens très denses du centre dont les rues très commerçantes devraient être réservées exclusivement à la circulation des piétons.

Zone USb2:

Zone urbaine de quartiers anciens très denses du centre à vocation mixte : habitat, commerces, bureaux et activités

Zone USb3 :

Zone urbaine de quartiers anciens très dense, à vocation mixte : habitat, commerces, bureaux et activités, dont certaines rues très commerçantes devraient être affectées principalement à la circulation des piétons.

Cette zone est issue d'un nouveau découpage des zones USb1 et USb2.

Zone USc :

Zone urbaine de quartiers anciens très denses à vocation mixte : habitat, commerces, bureaux.

Zone URa :

Zone urbaine privilégiée d'extension du centre appelé à se réorganiser et qui doit être affectée essentiellement à l'habitat et aux services.

- ARTICLE 3BIS - STRUCTURE DU REGLEMENT :

Le document réglementaire comporte 3 tomes :

Tome 1 :

Dispositions applicables aux zones USa, USb1, USb2, USc, URa.

Tome 2 :

Dispositions applicables à la zone USb3. Ces dispositions annulent et se substituent à celles prévues dans le Tome 1 pour la zone considérée.

Tome 3 :

Annexes documentaires, liste des emplacements réservés et effets et servitudes d'utilité publique.

- ARTICLE 4 - EMBLEMES RESERVES :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés au plan polychrome par un quadrillé rouge et au plan monochrome un quadrillé noir. Leur liste fait l'objet d'une annexe dans le tome 3 du présent règlement.

- ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES :

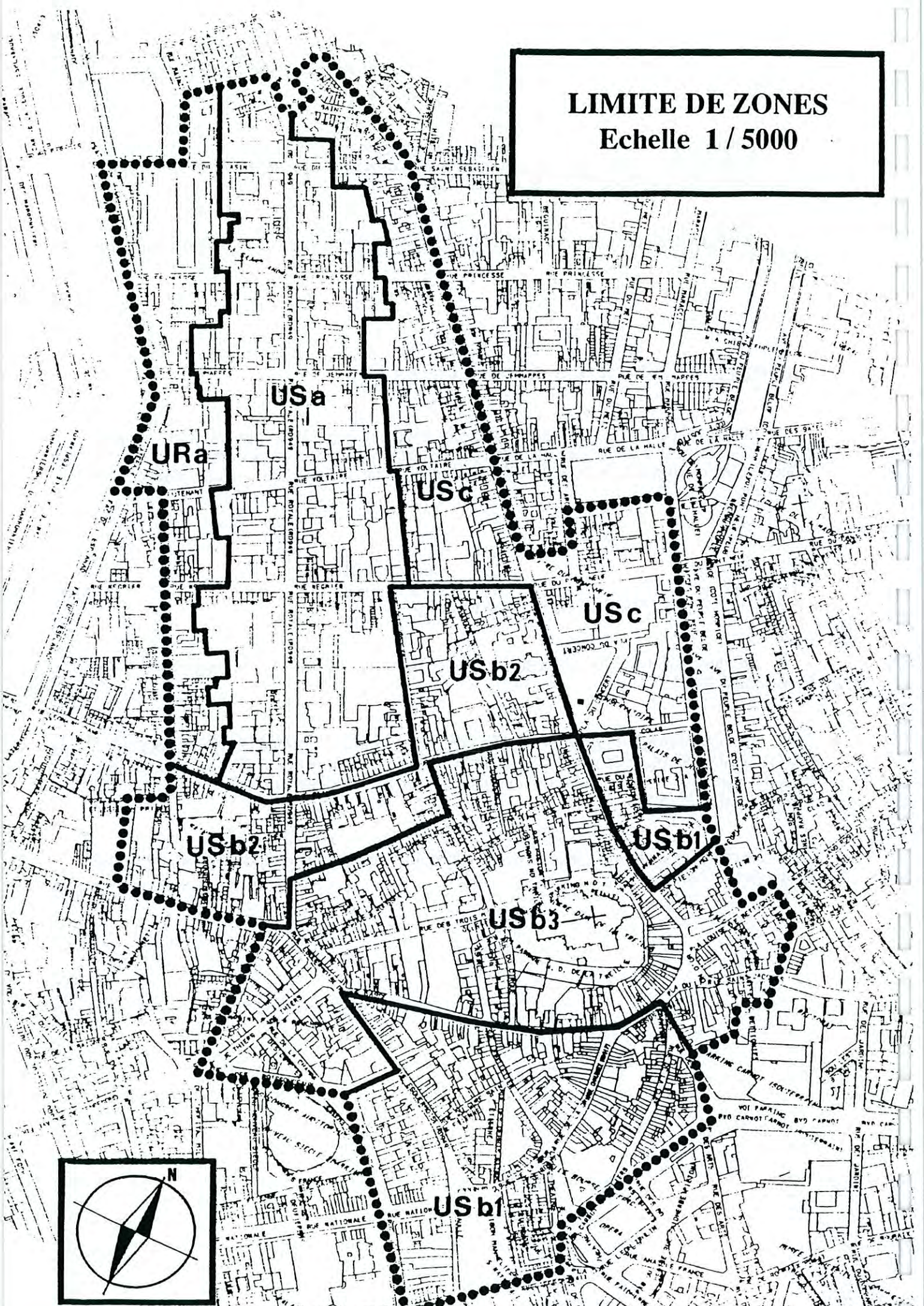
Article L 123-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme (introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976) :

"les dispositions des règlements de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 1 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes".

Le préfet peut en saisir la commission départementale d'urbanisme dans les matières où elle a reçu délégation.

LIMITE DE ZONES

Echelle 1 / 5000







CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USb3

- CARACTERE DE LA ZONE USb3 :

Il s'agit de quartiers d'habitation anciens très denses du centre, à vocation mixte : habitat, commerces, bureaux et activités, dont certaines rues très commerçantes devraient être affectées principalement à la circulation des piétons.


- ARTICLE USb - O - CLASSIFICATION DES CONSTRUCTIONS :

1° - Sont protégés :

-  a) Les immeubles ou parties d'immeubles classés "Monuments Historiques" et les immeubles ou parties d'immeubles "inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques", figurés en noir sur le plan.
-  b) Les immeubles ou parties d'immeubles figurés en hachures noires obliques sur le plan, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits et qui doivent être restaurés ou améliorés.
-  c) Les parties boisées et parcs repérés sur le plan par l'indice TCa et une trame quadrillée sur fond feuillu dont le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, rappelés en annexe documentaire.
-  d) Les espaces soumis à prescriptions particulières (jardins, cours, canaux, ...), repérés au plan par une double ligne oblique, sur lesquels des servitudes spécifiques (dont la liste figure en annexe documentaire) s'appliquent.

2° - Les mesures de conservation édictées par le plan de sauvegarde s'étendent aux **éléments d'architecture intérieure** tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, cheminées, ainsi qu'aux motifs sculptés et aux **éléments décoratifs** appartenant à l'immeuble par nature ou par destination ; leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

3° -

 Les immeubles non protégés sont figurés sur le plan en hachures claires. Ces immeubles peuvent être conservés, améliorés, ou remplacés par des constructions respectant l'échelle et le volume ancien, sous réserve de se conformer aux prescriptions des articles USb 2 à USb 13 ci-après.

4° -



Les immeubles ou parties d'immeubles inscrits et repérés par la teinte jaune sur le plan polychrome et cernés d'un tireté sur le plan monochrome dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative, à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privés. Aucune construction nouvelle, même légère, de quelque nature que ce soit, ne peut être édifée sur les espaces d'implantation des dits immeubles après leur démolition.

Ces immeubles ne peuvent faire l'objet d'aucun travail confortatif. Si, à l'occasion des travaux de démolition, des vestiges ou éléments archéologiques sont découverts, déclaration doit en être faite immédiatement à l'Architecte des Bâtiments de France, indépendamment des obligations résultant de la législation et de la réglementation des fouilles.

5° -



Les immeubles dont l'emprise de construction est imposée doivent être construits, reconstruits ou aménagés à l'intérieur des emprises figurant en rouge avec une trame pointillée noire sur le plan polychrome et en trame pointillée noire sur le plan monochrome.

- ARTICLE USb - 1 - UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- 1° - Les dépôts de véhicules.
- 2° - Les terrains de camping et de caravanning et les maisons mobiles
- 3° - L'ouverture de toute carrière.
- 4° - Les stations-service.

- ARTICLE USb - 2 - UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

1° - Protection contre le bruit des voies routières :

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des voies bruyantes énumérées en annexe documentaire et repérées au plan des obligations diverses par une sinusoïde, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, et qui sont reprises en annexe documentaire

2° - Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.

- ARTICLE USb - 3 - ACCES ET VOIRIE :

1° - Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les conditions d'accès automobile à l'opération projetée sont soumises à l'accord préalable des services compétents.

Il peut être aménagé par unite foncière, soit un accès automobile à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Dans le cas de voie piétonne, l'aménagement doit permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité.

2° - Voirie

Le revêtement des voies et trottoirs doit être constitué de pavage (sauf autres dispositions agréées par les autorités compétentes) en pavés de réemploi ou en pavés neufs de grés, de granit, de porphyre ou de calcaire dur. Les enrobés ou revêtements de bitume sont interdits. Les pavages existants seront conservés

- ARTICLE USb - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2° Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 14 juin 1969 sur les fosses septiques ou appareils équivalents figurant en annexe documentaire, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, conformément à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982, modifié le 14 septembre 1983, figurant en annexe documentaire.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957, figurant en annexe documentaire

L'évacuation des eaux et matières usées dans les égouts pluviaux est interdite.

3° Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc) doivent être souterrain.

Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simple pose ou renforcement des câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Leur installation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation adressée à l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les lignes électriques et téléphoniques seront, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain.

Toutes les alimentations aériennes, les dispositifs à éclairage et toutes les installations aériennes des télécommunications seront supprimées au fur et à mesure des travaux de modernisation.

Les coffrets de branchement situés en façade devront faire l'objet de précautions visant à leur intégration.

- ARTICLE USb - 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES :

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Lorsque les conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement de leurs propriétés, les dispositions du présent règlement sont applicables à l'ensemble que constituent les unités foncières faisant l'objet de la convention. Celle-ci fait l'objet d'une mesure de publicité foncière.

- ARTICLE USb - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement lorsque le plan l'impose (emprise imposée figurant en rouge avec une trame pointillée noire sur le plan polychrome et en trame pointillée noire sur le plan monochrome). Dans les autres cas, l'implantation par rapport à l'alignement peut varier en fonction de l'intégration dans le voisinage, et en particulier par rapport aux immeubles anciens répertoriés et au caractère de la voie, suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sur les parcelles KZ 359, KZ 361, KZ 362, KZ 363, KZ 364 et KZ 365 limitées par la réserve foncière 24, l'implantation par rapport à l'alignement pourra varier en fonction de l'intégration et du caractère particulier de la zone, sur laquelle les traces de l'ancien canal seront à prendre en compte impérativement ainsi que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les espaces résultant de l'implantation en recul à l'alignement de nouvelles constructions seront à traiter en harmonie et continuité de l'aménagement urbain des abords de la Treille.

- ARTICLE USb - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1° - Tout bâtiment édifié à l'alignement ou en retrait de l'alignement doit jouxter les limites séparatives de l'unité foncière à l'intérieur d'une bande de profondeur (comptée à partir de l'alignement) équivalente à un mètre près à la profondeur des bâtiments protégés (tels que définis à l'article USb- O - §1) existants sur les unités foncières contiguës, tel que figuré en annexe documentaire. Cette profondeur peut être portée au maximum à 15 mètres quand les bâtiments existants sur les unités foncières contiguës ne sont pas répertoriés.

2° - Au-delà de ces profondeurs est autorisée la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives de l'unité foncière dont la hauteur n'excède pas 4,50 mètres sur ces limites à partir du sol naturel de l'unité foncière d'implantation. Cette hauteur peut être dépassée s'il y a adossement à un bâtiment répertorié tel que défini à l'article USb - O - §1 et édification d'un bâtiment de hauteur équivalente.

3° - En cas de construction édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

4° - Peut être exceptionnellement autorisée, sous réserve de l'accord des autorités compétentes, la reconstruction de bâtiments après sinistre sur l'emplacement des constructions anciennes et à condition de ne pas en changer la destination.

5° - Dans le cas de "dent creuse" telle que définie en annexe documentaire, il y a lieu si nécessaire de fournir un contrat de "cour commune" ou à tout le moins un acte authentifiant un accord entre les voisins concernés.

- ARTICLE USb - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

A l'exception des unités foncières concernées par l'article USb - 9 et en cas de reconstruction située dans les zones ou parties de zones délimitées conformément aux dispositions de l'article L - 123 - 1,5°, du code de l'urbanisme. Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1° - Prospect :

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui des baies, seraient vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal tel que figuré en annexe documentaire.

2° - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- ARTICLE USb - 9 - EMPRISE AU SOL :

Dans le cas d'emprise imposée, les bâtiments doivent être édifiés aux emplacements portés en rouge avec une trame pointillée noire sur le plan polychrome et en trame pointillée noire sur le plan monochrome.

- ARTICLE USb - 10 - HAUTEURS :

1° - Hauteur relative :

a) La hauteur à l'égout de toiture de toute nouvelle construction doit être fixée en fonction du caractère plus ou moins homogène des gabarits constituant la séquence urbaine dans laquelle la construction doit s'intégrer.

- Séquence continue (rang) : la hauteur de la nouvelle construction doit respecter la hauteur sous corniche des bâtiments mitoyens.

Charon

- Séquence discontinue : cette hauteur doit être égale à 1,50 mètre près en plus ou en moins à la moyenne de hauteur des constructions contiguës lorsque celles-ci sont à 1 mètre près de même hauteur, à défaut à la moyenne arithmétique de la hauteur des bâtiments de la rue.

b) En cas de mitoyenneté avec un ou plusieurs immeubles soumis à des prescriptions d'écrêtement, la hauteur de référence doit être calculée en considérant le ou les écrêtements réalisés.

c) Au-delà de cette hauteur, il peut être édifié un ou deux étages en retrait ou en combles aménagés, dont le gabarit est sensiblement identique aux constructions voisines protégées telles que définies à l'article USb - O - § 1.

d) L'autorité compétente peut imposer au pétitionnaire la hauteur sous corniche qui doit être impérativement respectée.

e) Sur les parcelles KZ 359, KZ 361, KZ 362, KZ 363, KZ 364 et KZ 365. Limité par la réserve foncière 24, le gabarit des constructions est limité à R+3+C. Les constructions édifiées à l'alignement de la rue du Cirque devront être compatibles avec les règles de hauteur relative (cf. USb - 10).

2° - Hauteur absolue :

Sauf dans le cas d'immeubles marqués par la lettre E sur le plan (écrêtement) dont la liste figure en annexe documentaire, où la hauteur est imposée, la hauteur absolue est fixée par ilot. Elle s'entend comme la hauteur au faitage des constructions y compris les superstructures (cages d'ascenseurs, etc), à partir du sol naturel de l'unité foncière d'implantation,

a) Elle est fixée à :

- 15 mètres pour l'ilot délimité par les rues des Trois Mollettes, des Vieux Murs, la Place aux Oignons, et la limite de la réserve foncière n°24 ;

pour l'ilot délimité par la Place aux Oignons, les rues au Pétérinck, de la Monnaie, le passage de la Treille, et la limite de la réserve foncière n°24 ;
pour l'ilot délimité par les rues Masurel, du Cirque et Basse ;

- 17,25 mètres pour l'ilot délimité par les rues d'Angleterre, Coquerez, des Vieux Murs et des Trois Mollettes ;

- 18 mètres pour l'ilot délimité par les rues de la Monnaie, d'Angleterre, Coquerez, des Vieux Murs, la Place aux Oignons et la rue au Pétérinck.;

pour l'ilot délimité par les rues Esquermoise, des Poissonceaux, de la Chambre des Comptes et Thiers ;

pour l'ilot délimité par les rues Thiers, des Poissonceaux et de la Chambre des Comptes ;

pour l'ilot délimité par les rues Jean-Jacques Rousseau, Doudin, des Trois Mollettes, Masurel, Basse et Esquermoise

pour l'ilot délimité par les rues Royale, Doudin, Jean-Jacques Rousseau et Esquermoise ;

- 18,70 mètres pour l'ilot délimité par la rue de la Monnaie, l'avenue du Peuple Belge, la Place Louise de Bettignies et la limite de la zone USb3 ;

- 19,50 mètres pour l'ilot délimité par les rues Thiers, des Bouchers, de la Barre et Esquermoise ;

- 20 mètres pour l'îlot délimité par les Places du Lion d'Or et Louise de Bettignies, la rue de la Monnaie, la limite de la réserve foncière n°24, les rues des Trois Mollettes, du Cirque, Basse et des Chats Bossus ;
- pour l'îlot délimité par les rues Saint-Jacques, des Tours, de la Rapine, les Places Louise de Bettignies et du Lion d'Or ;
- pour l'îlot délimité par la rue Saint-Jacques, les Places du Lion d'Or et des Patiniers et la limite externe du Secteur Sauvegardé ;

- ARTICLE USb - 11 - ASPECT EXTERIEUR :

1° - Principe général :

a) En application de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 et du décret n° 63-691 du 13 juillet 1963 qui complètent la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France :

- Dans le cas d'immeuble protégé tel que défini à l'article USb - O - §1, il y a lieu d'effectuer des recherches sur l'immeuble lui-même et parfois sur les immeubles voisins afin de recomposer les éléments architecturaux primitifs, avant de préparer le dossier de permis de construire, en particulier dans le cas d'immeubles concernés par une discipline architecturale inscrite sur le plan et pour lesquels une note technique figure en annexe documentaire.

Les immeubles marqués par la lettre E (écrêtement) sur le plan comportent déjà un ou plusieurs étages ajoutés à l'immeuble d'origine. Ces surélévations doivent faire l'objet d'une étude sur place par les services compétents (Ville et Architecte des Bâtiments de France) et dans la mesure du possible être retirées ou améliorées dans leur aspect. Leur état original doit être reconstitué.

- Dans le cas d'immeubles neufs, il y a lieu de présenter sur un relevé graphique ou photographique des immeubles voisins la composition architecturale, en particulier dans le cas d'immeubles concernés par une discipline architecturale inscrite sur le plan et pour lequel une note technique figure en annexe documentaire.

- En aucun cas, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la Conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

- Les constructions neuves doivent être donc, conçues pour s'harmoniser au site urbain. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain et la bonne économie de la construction. Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions avoisinantes, de leur couleur et de leurs matériaux. Sont interdits tous travaux qui, dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, sont de nature à rompre l'harmonie.

- Les matériaux et teintes employés, leur variété éventuelle, doivent s'harmoniser avec les matériaux des bâtiments protégés tels que définis à l'article USb - O - § 1.

b) Les constructions et reconstructions doivent respecter, outre les dispositions du présent article USb - 11, les dispositions du cahier de recommandations figurant en annexe documentaire.

2° - Dispositions particulières

a) Sont interdits :

- Toute construction d'une architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, etc) ainsi que l'emploi des briques de parement et d'imitations de matériaux (fausses briques, plaquettes, fausses pierres, faux pans de bois, faux marbres, etc).

b) Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

c) Les batiments annexes et les ajouts ainsi que les garages doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée selon les dispositions du présent article.

d) Les constructions doivent présenter une sobriété et une simplicité d'aspect, une qualité architecturale propres à les intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

e) Les postes électriques et les boîtes de branchement en façade doivent être dissimulés.

f) Les bandes de trois garages ou plus ne doivent pas être visibles de la voie publique. Les matériaux employés doivent être de même nature que ceux du bâtiment principal et des annexes.

g) Les citernes à mazout ou à gaz ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques, et doivent être recouvertes de peinture ou de revêtement de couleur qui s'harmonise avec celle des constructions.

h) Toutes les clôtures sur rue doivent être constituées par des murs en pierre de taille, ou en moellons rejointoyés dans le ton de la pierre et au nu de celle-ci, ou en briques de terre cuite. Tout autre mode de clôture est interdit.

Sur les limites intérieures séparatives des unités foncières ou entre les jardins ou cours privées, les clôtures, si elles sont visibles de la voie publique, ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur et elles seront de préférence construites en pierres de taille, en briques, en moellons, ou, à défaut, constituées par des barrières de bois, des haies vives ou des grilles.

i) Publicité - Affichage :

Les panneaux publicitaires sont interdits dans tout le secteur sauvegardé Les panneaux indicateurs officiels seront d'un modèle aussi discret que possible ; leur nombre sera réduit au strict minimum.

3° - Matériaux, couleurs, ouvertures, concernant les immeubles existants :

a) Règles préliminaires :

Dans le cas où les façades ne sont pas en pierres ou briques apparentes, il est procédé aux mises à nu et recherches préalables nécessaires, avant l'établissement de tout projet, afin de retrouver les dispositions anciennes qui ont pu être cachées.

b) Ravalements (articles L 132-1 à L 132-5 du code de la construction et de l'habitation):

Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Si dans les six mois de l'injonction le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire. Cet arrêté est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an.

Cette procédure est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

c) Les grès :

Les grès neufs seront du pays veinés de rose et de jaune. Les parements seront rigoureusement identiques à ceux du grès existant, épannelés à la chasse et le parement piqué au poinçon.

Les grès anciens peuvent être sablés par jet hydropneumatique jusqu'au nettoyage complet.

Les joints seront de deux centimètres de large au maximum ou selon les témoins trouvés en mitoyen.

d) La pierre :

- La pierre neuve :

Celle-ci sera de Migné et appellations Belle Roche ou Château Gaillard ou éventuellement de Tercé (blanche) ou de Fouronnes, tirées d'un banc franc. En aucun cas la pierre ne doit être posée en délit. Le parement sera dressé selon les témoins anciens du bâtiment.

- La pierre à sculpter neuve :

Elle sera tirée dans le tercé, qualité sculpture et fil. Les réserves de sculpture et appareillage seront placées selon les indications données par les sculpteurs. Tous les joints bordant et traversant la sculpture auront une épaisseur de sept millimètres au maximum. Le coulis de ces joints sera composé d'un mélange de chaux et de pierre tamisée (Migné, Tercé (blanche), ou Fouronnes). Ce mélange sera de même couleur et de même densité que la pierre employée et parfaitement adhérent à celle-ci. La pierre sera débarrassée des recouvrements d'enduit à l'outil, soit au couteau de vitrier, soit à la vapeur. Sont interdits le sablage et l'utilisation du chalumeau de peintre ainsi que le ponçage à la ponceuse électrique.

e) La brique :

- La brique neuve :

Elle sera de réemploi. Dans des cas bien déterminés, on emploiera la brique de Warneton de même format que la brique ancienne.

- La brique ancienne :

Elle sera débarrassée des enduits ou couches de peinture par les moyens appropriés à l'exclusion du sablage qui a la faculté d'effriter les briques, de les arrondir et de ce fait d'agrandir les joints, modifiant l'aspect coloré du mur.

- Divers :

Les murs extérieurs en briques seront laissés apparents à joints essuyés, et rejointoyés au fer selon les témoins découverts sur l'immeuble. Les murs intérieurs en briques seront laissés apparents à joints essuyés et rejointoyés au fer selon les témoins découverts sur l'immeuble. Les plafonds seront conservés plâtrés et débarrassés de leur plafonnage.

f) Les joints :

Tous les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse (1/3 de chaux, 2/3 de sable de Seine), granulométrie 0/5 maximum.

Ils seront réalisés à "joints essuyés" sur la brique et légèrement en retrait, à la truelle et selon les témoins existants.

Dans le cas de joints apparents, les joints de pierres seront composés d'un mélange de chaux grasse. On veillera à ce que les joints verticaux ne dépassent pas 3 mm et les horizontaux 5 mm.

g) Les enduits:

Les murs intérieurs seront réalisés en plâtre pur.

Les murs intérieurs seront enduits au mortier de chaux grasse qui ne doit pas être confondu avec le mortier de chaux hydraulique. Les enduits extérieurs seront exécutés à l'identique en conservant toutes les moulurations .

h) Les sculptures :

Les sculptures existantes seront nettoyées et dégagées de leurs enduits et peinture par un sculpteur exclusivement afin de préserver leur authenticité et leur qualité.

Le sculpteur fournira à l'architecte avant l'établissement du calepin toutes les indications de réserves de pierre pour l'épannelage. Il donnera son avis sur le calepin présenté. Toutes indications de sa part modifiant le calepin approuvé sera à sa charge.

Tout projet de sculpture et polychromie doit recevoir au préalable l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui vérifiera la qualité de la pierre à sculpter fournie par l'entrepreneur et fera son affaire des modalités d'exécution.

i) La ferronnerie :

Les plus utilisées seront battues au marteau et réalisées selon les dessins du témoin. Les sections et dessins seront rigoureusement respectés.

j) La charpente :

Les sections et la nature des bois employés seront respectés. Les dessins et témoins trouvés seront rigoureusement respectés.

Les lucarnes seront reconstituées selon les dessins originaux. Les chéneaux respecteront les ferrages et sections.

k) Les planchers :

Les planchers sont constitués par des poutres de forte section en général posées parallèlement à la façade servant de support et de contreventement.

Les poutres maîtresses seules peuvent être décapées. On prendra le plus grand soin des motifs sculptés et on recherchera les tracés possibles de couleurs originelles.

Un sondage est nécessaire afin de déterminer si les solivages étaient apparents ou non. Si les solivages sont parfaitement dressés ou si des traces de chaulage sont révélées, les solivages seront laissés apparents.

Les solivages non dressés et possédant des pièces de réemploi seront plafonnés.

l) Les ouvertures :

Les percements d'ouvertures nouvelles ne peuvent être autorisés que lorsque les façades ne constituent pas une ordonnance architecturale.

Les ouvertures d'origine qui ont été obturées postérieurement doivent être rétablies.

m) Les fenêtres :

Les fenêtres à refaire seront semblables à celles d'origine, les profils seront reproduits.

Lorsque les menuiseries d'origine ont disparu, il y a lieu de se conformer à des modèles de l'époque du bâtiment.

n) Les menuiseries :

Pour toute menuiserie nouvelle reproduisant un modèle ancien, le compartiment sera présenté pour approbation à l'Architecte des Bâtiments de France. L'exécution sera fidèle dans les profils, sections et nature des bois.

- Type de chassis revêtus (exemples : n°22 Place des Patiniers - n°4,15,17 Place Louise de BETTIGNIES...) Ils seront exécutés en chêne et peints ; les témoins seront respectés, en particulier les feuillures de vitrail, les tenons et mortaises, chevilles trouvées sur place.

- Type de chassis à croisée de bois. Ils étaient composés de deux impostes fixes et dans la partie inférieure de deux ouvrants à guillotine. Le compartiment respectera exclusivement le dessin fourni sur le témoin indiqué par l'Agence des Bâtiments de France. Etant à peindre, ils pourront être exécutés en chêne ou en sapin rouge du pays.

o) La serrurerie :

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne ou de ferronnerie doivent être conservés et s'il y a lieu réparés, balcons, grilles, pentures de volets, de portes, ferrages, serrures, etc.

Les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles anciens les plus simples.

La quincaillerie sera traitée simplement en s'abstenant de tout modèle rustique trouvé dans le commerce.

p) La peinture et la vitrerie :

Les menuiseries seront peintes selon les coloris déterminés par l'Architecte des Bâtiments de France, en fonction des témoins trouvés sur place.

Le vitrage des fenêtres à petit bois sera en verre antique non coloré.

Le vitrail sera de dessin losange ou rectangulaire selon les plans, exécuté sans plomb attaché aux vergettes par des tourillons en plomb.

Les briques des trumeaux seront peintes en rouge.

Les sculptures seront peintes (peinture microporeuse).

Les pierres seront peintes en blanc gris (couleur de la pierre de Lezennes).

Le bois de certaines portes pleines peut rester apparent à condition d'être traité à l'huile de lin cuite ou par des produits fongicides équivalents.

q) Protection hydrofuge :

Elle sera appliquée obligatoirement après une période sèche d'au moins un mois.

L'application se fera avec le plus grand soin, après que l'entrepreneur se soit assuré de la parfaite tenue de tous les joints et de leur colmatage. Elle sera réalisée en présence de l'agent technique du produit.

Le produit employé sera reconnu par le Centre de recherche des monuments historiques pour la pierre employée (Lezennes, Migné, Tercé (blanche), ou Fourronné). C'est actuellement le "Lanco".

Deux couches d'acti-imprégnation (durcisseur de surface anti-poussière), stabilisation par application à saturation.

Une couche d'Aquaphobe (application à la brosse ou au pistolet à faible pression).

r) La couverture des toitures :

La couverture sera, selon le type de l'immeuble et les témoins trouvés sur place, soit en tuiles de terre cuite plates rouge-orangé et non patinée ou vieillie artificiellement, soit en ardoises naturelles et posée au clou cranté cuivre.

Les arêtières corniers, les chatières seront réemployés.

Les solins seront traités au mortier de chaux.

L'importance des saillies de toitures doit correspondre à l'époque et à la nature de la construction. Les dispositions anciennes seront conservées ou reproduites.

Les pentes de toit qui ont été modifiées postérieurement à la construction d'origine seront rétablies.

Tout ouvrage visible en métal est interdit, à l'exception des gouttières et des descentes d'eau.

s) Les descentes d'eaux pluviales :

Tout point de modification ou réfection de toitures doit préciser les emplacements des descentes d'eaux pluviales. Des regroupements avec les propriétés voisines peuvent être envisagés, avec l'accord de leurs propriétaires afin de diminuer le nombre des descentes d'eau.

Les gouttières et les descentes d'eau seront soit en cuivre, soit peintes avec un mélange de minium de plomb et de noir mat afin d'obtenir un ton vieux cuivre ou bronze.

t) Les cheminées :

Les souches hors combles seront, soit laissées en briques apparentes, soit enduites extérieurement au mortier de chaux avec un mitron de terre cuite en extrémité. Les couronnements devront être faits d'après les modèles anciens.

Tout appareil de capte-suie ou de tirage devra être mis ou déplacé de façon à être invisible de la rue.

u) Les antennes :

Les antennes de télévision seront, autant que faire se peut, groupées ou regroupées pour chaque immeuble en antenne collective. Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible. Elles seront déposées dès que les moyens techniques le permettront (notamment si elles peuvent être installées dans les combles).

v) La plomberie :

Toute installation de plomberie, autre que les gouttières et descentes d'eau pluviale, est interdite sur les façades.

w) Les balcons :

En cas de restauration d'un immeuble, les balcons seront supprimés. Toutefois les balcons d'origine des XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles seront conservés in situ ou reconstitués selon les témoins.

En cas de construction neuve, les balcons sont interdits.

x) Les sols des cours :

Tout nouveau revêtement en ciment ou asphalte est interdit.

En cas de réfection ou modification des sols des cours, une étude de pavage doit être présentée.

Le revêtement doit être constitué de pavage.

4° - Façades commerciales, devantures, vitrines

a) Principes généraux :

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire ou comportant des vitrines ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plafond du rez-de-chaussée, ou par un bandeau ou corniche appartenant au gros-oeuvre s'il existe et s'il se trouve au voisinage dudit plafond.

Dans les immeubles anciens, il y a lieu de procéder à tous sondages et mises à nu nécessaires avant l'établissement des projets.

Les devantures traditionnelles en bois moulurées et peintes peuvent être recommandées ou même imposées.

Dans l'établissement ou la transformation d'un magasin, on prendra en considération l'architecture de l'ensemble de l'immeuble sans supprimer d'élément constructif.

Dans les immeubles anciens, il y a lieu, avant l'établissement du projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement (départs d'arcs en pierres, linteaux moulurés ou non, etc). Les vestiges découverts doivent être respectés dans la composition du projet.

La trame architecturale doit être respectée et les piedroits, piliers ou arcs doivent être conservés visibles de l'extérieur.

Dans le cas où un même local commercial s'étend dans plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la devanture doivent faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien. Les piliers anciens disparus lors de transformations antérieures seront rétablis.

Les portes d'entrée, anciennes ou actuelles, des immeubles ne doivent pas être intégrées dans les nouvelles devantures mais suffisamment dégagées.

Les vitrines doivent être insérées dans le cadre architectural existant ; dans tous les cas, les vitrines doivent être derrière les feuillures des gresseries.

Les vitrines anciennes seront conservées. Toute vitrine ayant un intérêt de caractère architectural, artisanal ou pittoresque sera conservée.

b) Matériaux, couleurs :

Le parti de décoration sera choisi en fonction de l'architecture de l'immeuble ou de l'ensemble considéré.

Tout colori brutal est proscrit.

c) Enseignes, publicité :

La pose de plus d'une enseigne parallèle et de plus d'une seule enseigne perpendiculaire, par commerce ou magasin, est interdite.

Les inscriptions parallèles aux façades doivent être plaquées contre la devanture elle-même et être constituées par des lettres peintes ou en relief.

Les enseignes doivent répondre au caractère et à l'époque de la construction de l'immeuble. Leurs dimensions doivent tenir compte de l'importance de l'immeuble et de la rue. Un gabarit sera présenté au préalable.

Toute publicité de firmes ou de produits est interdite.

- ARTICLE USb - 12 - STATIONNEMENT :

1° - Normes

a) Pour les constructions nouvelles :

1) Il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Toutefois :

- pour des ensembles de logements collectifs édifiés par les organismes visés à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde ;

- pour des ensembles de logements pour personnes âgées :
 inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs ;
 égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

pour les constructions à usage de services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 60 m² de plancher hors oeuvre nette.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics et para-publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que la satisfaction des besoins nés du projet peut être obtenue avec un nombre de places inférieur à celui qui résulterait de l'application de la règle générale.

2) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume (extension, surélévation), les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

b) - Pour les travaux ayant pour effet un changement de destination, tels que définis en annexe documentaire, il doit être aménagé selon la destination nouvelle :

1) Pour l'habitation : une place de stationnement par logement à partir du 4ème logement créé ;

2) Pour les usines, ateliers, garages : une place de stationnement par 80 m2 de surface de plancher hors oeuvre.

3) Pour les commerces, les bureaux et les services :

- une place de stationnement par 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

- toutefois, pour l'ensemble des services publics et para-publics, la réduction de cette norme peut être admise, à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que la satisfaction des besoins nés du projet peut être obtenue avec un nombre de places inférieur à celui qui résulterait de l'application de la règle générale.

2° - Mode de réalisation

1) La réalisation d'aire de stationnement ou de garage est interdite sur l'unité foncière, sauf en cas d'accord de la Communauté Urbaine.

2) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant une aire de stationnement sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres ;

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.;

- soit avec l'accord de la Communauté Urbaine, en versant une participation fixée par délibération du Conseil de Communauté dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 a 332-23 du code de l'urbanisme repris en annexe documentaire.

- ARTICLE USb - 13 - ESPACES VERTS :

1° - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

2° - Sur les parties boisées repérées au plan par l'indice TCa, les bois, parcs et jardins d'accompagnement doivent être maintenus. Tout déboisement doit être justifié et compensé par la plantation d'arbres d'essences équivalentes à raison de 4 pour 1.

3° - Les espaces plantés doivent couvrir au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière sauf dans le cas d'emprise imposée prévue à l'article USb 9.

4° - Tout parc de stationnement au sol doit être planté à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain.

- ARTICLE USb-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Néant.

- ARTICLE USb - 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Néant.